

明治後期の地価修正法案に対する地方都市の反応

——和歌山市を事例に——

木村大輔

〔抄録〕

本稿は明治39年に提出された宅地地価修正法案に対して一地方都市である和歌山市の反応や対応について、その中でも活発な動きを見せた和歌山市賃貸価格調査会の行動を中心に整理を行った。その結果、新たに課税基準として設定された賃貸価格が、和歌山市の実態経済に即していないかたちで高値に設定されていると主張した。そして、その是正のために自らの手によって賃貸価格を調査し算出した。それは、これまでの土地価値とは異なる現実 に即した賃貸価格であった。そして、この調査の結果を根拠に政府へ賃貸価格の再調査を要求した。

キーワード 宅地地価修正法案・賃貸価格・和歌山市賃貸価格調査会・市街宅地時価
及賃貸価格調査

1 はじめに

本稿の目的は明治後期における地価修正法案に対して、地方都市が示した反応や実際の行動について整理し、税と地域との関係の一端を明らかにすることである。

本稿で言うところの明治後期の地価修正法案とは、明治39年（1906）第22回議会に提出された宅地地価修正法案のことである。この明治39年に提出された宅地地価修正法案は、地租対象を地価から賃貸価格⁽¹⁾へ見直すという税制上における転換点の一つとなる法案であった。しかし、この明治39年の宅地地価修正法案を主として扱った研究は決して多くない。数少ない事例としては牛米務による地租条例から宅地地価修正までを動きを網羅的に扱った研究⁽²⁾や、西野敏雄による北海道の税務行政組織についての研究があるが⁽³⁾、いずれも研究の中で一部触れられた程度である。結果的にこの法案が第22回議会において成立を見なかったことや、明治43年（1910）の第26回議会で成立した宅地地価修正法案と原案が同じであったことが⁽⁴⁾、研究対象としての明治39年の宅地地価修正法案の重要度を低下させたとも考えられる。

税制上初めて地租基準を賃貸価格にすることが示された点において明治39年の宅地地価修正

法案は、明治43年の宅地地価修正法案の嚆矢となった法案である。もちろん納税者側にとっても、賃貸価格を課税基準とする経験は初めてある。そして、この時の納税者の反応はその後に成立した明治43年の宅地地価修正法案に何らかの影響を与えたと見るべきであろう。つまり明治39年の宅地地価修正法案とそれに対する納税者側の反応を整理することは、その後の税制の展開を考えるうえでも重要と言える。

そこで本稿はこれまで等外視されてきた明治39年の宅地地価修正法案について概観する。そして、和歌山市を事例に税の変化という場面に接したときの地域の反応について整理を試みたい。具体的には宅地地価修正法案に対して活発な反応を示した和歌山市賃貸価格調査会の動きを中心に見ていく。なお、調査会の活動については、同調査会が作成した『和歌山市市街宅地時価及賃貸価格』（以後、報告書と記す）の中で詳細に語られている⁽⁵⁾。

2 明治39年の宅地地価修正法案の概要

宅地地価修正法案が出される以前の明治30年代は、宅地における税率が大きく変更された時期であった。明治31年（1898）には初めて地租の税率が改定され、市街宅地の税率が2.5%から5%へと引き上げられた。翌明治32年（1899）から36年（1903）までの時限立法として、都市化した郡村宅地と衰退した市街宅地の地目変換が行われ、それが地租額に反映された。そして、明治37年（1904）、38年（1905）には日露戦争のための時限立法として非常特別税法が成立した。明治37年の非常特別税法では市街宅地の税率が8%に引き上げられ、更に翌年の明治38年には市街宅地の税率が20%に急激に引き上げられた⁽⁶⁾。

非常特別税法は日露戦争終結後に廃止されることとなっていた。政府は重税の継続を求めていたが、そのためには税法整理が必要であり⁽⁷⁾、明治39年の宅地地価修正法案はこのような時機に提出された法案であった。明治39年の宅地地価修正法案の提出理由については「宅地地価修正法案理由書」（以後、理由書とする）に次のように記されている⁽⁸⁾。

時勢ノ変遷ニ伴ヒ地方盛衰ノ情況ヲ異ニシ土地価格ノ変動ヲ来タシ宅地ニ於テ最モ其ノ著キヲ見ルカ故ニ、現行法定地価ニ依リ目下徴収スル地租総額ヲ得ムントスルトキハ負担ニ甚シキ偏重偏輕アルヲ免レス。依テ現時ノ情況ニ応シテ地価ヲ修正シ以テ賦租ノ均衡ヲ得セシムトス是レ本案ヲ提出スル所以ナリ

この理由書からは重税の継続に係わるような文言は見つからない。それよりも、現状における宅地の価格が現行法定価格と見合っていないことから、現状に応じて地価を修正し、地租の不均衡を是正しようとしていたことがわかる。そして地租の不均衡を是正するための具体的な対応策が条文に記されている。明治39年の宅地地価修正法案の条文は附則も合わせて22条からなる。このうち地租不均衡の是正に関する部分は第1条から第3条である。第1条から第3条の条文は以下のようである⁽⁹⁾

第一条 本法ニ於テ宅地ト称スルハ郡村宅地及市街宅地ヲ謂ウ

第二条 宅地ノ現在ノ地価ハ本法ニ依リ之ヲ修正ス

第三条 宅地ノ地価ハ本法ニ依リ定メタル賃貸価格ノ十倍トス但シ賃貸価格ノ十倍カ現在地価ノ二十倍ヲ超ユルトキハ現在地価ノ二十倍ヲ以テ其ノ地価トス

本法ニ於テ賃貸価格ト称スルハ貸主カ公課修繕費其ノ他土地ノ維持ニ必要ナル経費ヲ負担スル条件ヲ以テ之ヲ賃貸スル場合ニ於テ貸主ノ取得スヘキ金額ヲ謂ウ

現行の地租との変更点として、一つは市街宅地・郡村宅地という2種の地目を「宅地」とへ統一させるということ。もう一つが地租対象である宅地価格の基準を賃貸価格にするということである。その賃貸価格については貸主が公課や修繕費及び土地の維持に必要な経費を差し引いた収益と定めた。

税率については地価を現状に見合った額に修正するのであるから、明治31年以前の税率である2.5%に戻すこととした⁽¹⁰⁾。このように賃貸価格を用いることによって現状に見合った地租を算出し、宅地地租の不均衡の解消を図ろうとした。ただし、課税対象である宅地地価を賃貸価格の10倍としたことによって、現状の地租額とほぼ同額になることが指摘されている⁽¹¹⁾。つまりこの法案によって非常特別税法時の高税額が維持できる仕組みとなっていた。結果的にこの明治39年の宅地地価修正法案は衆議院を通過したものの、参議院で否決され成立を見ることはなかった。しかし、この法案はその後も継続審議となり、明治43年の第26回議会において成立に至った。

明治39年に示された賃貸価格を地租対象である宅地地価の基準とする案は、地租を納める側から見れば増税への布石としてとらえることができる。実際に一部地域では明治39年の宅地地価修正法案が成立していた場合、地租の増加が確定的であった。次に見ていく和歌山市もまた、明治39年に政府が示した各地の賃貸価格において、増税が決定的な地域であった⁽¹²⁾。これに対して和歌山市は法案が提出された直後から大きな反応を示した。具体的には自らの手によって、自分たちの暮らす和歌山市の賃貸価格を調査するという行動へと発展していった。

3 明治39年の宅地地価修正法案に対する和歌山市の反応

(1) 宅地地価修正法案の反対行動の展開

宅地地価修正法案が明治39年2月の第22回議会に提出されると、和歌山市では法案に反対する行動が行われた。表1は明治39年時に確認することが出来る宅地地価修正法案に対する主な行動である。まず、同年2月27日には和歌山市会による協議会が開かれ、法案反対とともに地価の減率策を申請することを決議している⁽¹³⁾。同年3月2日は初の県民大会が開催された。このころになると多くの人々が、宅地地価修正法案の内容について知るところとなり、県民大会は約1500名が参加する大規模なものとなった⁽¹⁴⁾。そして、この大会での決議内容は電報にて一

表1 宅地地価修正法案に対する明治39年時の主な対応

| 月日 | 対応内容 |
|--------|-------------------------------|
| 2月27日 | 和歌山市会が協議会を開く |
| 3月2日 | 弁天座にて宅地価修正法案反対和歌山県民大会が開かれる |
| 3月18日 | 岡公園東館において和歌山市宅地地租納税者集会の開催が決まる |
| 3月20日 | 岡公園東館において和歌山市宅地地租納税者集会が開催される |
| 4月1日 | 和歌山市賃貸価格調査会による宅地時価、賃貸価格の調査開始 |
| 8月 | 宅地時価、賃貸価格の調査終了 |
| 9月26日 | 和歌山税務署長宛に陳情書を提出 |
| 10月16日 | 大阪税務監督局長宛に陳情書を提出 |
| 10月31日 | 税法審査委員長宛に陳情書を提出 |

※『和歌山市市街宅地時価及賃貸価格』より作成。

反映せず全国的に見ても相当な高値に設定されていることを言っている。前記の理由書においても「賦租ノ均衡」という類似の文言が見られたが、ここでの「均衡」とは時間の経過の中で生じた実質的な土地価格と現行法定価格の差から見た税のバランスのことであり、決議中の地域差から見た税のバランスとは意味合いが異なる。そして、決議の最後には前年（明治38年度）の租税状況を基にした早急な価格設定ではなく、現実の経済状況を把握したうえでの価格設定を要望している。

3月18日には市会議員や商業会議所会員を発起人として和歌山市宅地租納税者集会を同月20日に開催されることが決められる。この3月20日の和歌山市宅地租納税者集会において、これ以降、和歌山市の宅地地価修正法案反対の中心となっていく和歌山市賃貸価格調査会が創設される。それと同時に4月1日から90日間をかけて和歌山市内の宅地賃貸価格を調査することが議決された。しかし、この賃貸価格調査は当初の予定よりも大幅に遅れた8月になって完了した。調査結果は直ぐに「和歌山市街宅地時価及賃貸価格表」（以後、時価及賃貸価格表とする）としてまとめられ⁽¹⁷⁾。その後の反対活動において根拠的資料として用いられた⁽¹⁸⁾。

（2）陳情書にみる和歌山市の反応

和歌山市賃貸価格調査会は明治39年4月から5か月にも及ぶ市街宅地時価及賃貸価格の調査（以後、時価及賃貸価格調査とする）を行い、その調査結果を待って3通の陳情書を作成した⁽¹⁹⁾。一つ目は明治39年9月26日の日付で和歌山税務署署長の宮田眞三郎に宛てたもの（以後、陳情書①とする）。二つ目が同年10月16日の日付で大阪税務監督局長の渡邊義郎に宛てたもの（以後、陳情書②とする）。そして三つ目が同年10月31日の日付で出された税法審査委員長で大蔵省次官の若槻禮次郎へ宛てたもの（以後、陳情書③とする）である。この3通の陳

早く内閣総理大臣西園寺公望や大蔵大臣阪谷芳郎へ送付された⁽¹⁵⁾。この大会で決議された内容とは以下のようなものである⁽¹⁶⁾。

政府ガ今議会ニ提出シタル宅地価修正法案ハ不均衡ノ最モ甚ダシキモノト認ム故ニ之ガ決議ヲ延期シテ税法調査会ニ附議シ更ニ慎重ノ調査ヲ遂ゲラレンコトヲ望ム

ここで言うところの「宅地地価修正法案ハ不均衡」とは、国の税法調査会による和歌山県及び和歌山市への賃貸価格の設定額が、現実的な経済状況を

情書は記されている文言の順番に違いはあるが、繰り返し訴えているのは、前記の決議でも示された和歌山市に対する高値の賃貸価格設定についてである。このことについて陳情書①には以下のように記されている⁽²⁰⁾

課税標準タル宅地賃貸価格即チ所謂土地ノ負担能力ナルモノガ、一坪当参拾九銭五厘ノ高率ヲ認メラレ此一町歩当実ニ千百八拾五円也。此レヲ隣県ニシテ我市民ト富力均シト称セラルル奈良ノ三倍ヲ過キ、徳島ノ四倍ヲ超ヘ、尚ホ東海道ノ枢軸名古屋若クハ山陽道ノ中心岡山ノ上位ニ在ルヲ見テ市民ハ誠ニ愕然タリ。

また、陳情書②には次のように記されている⁽²¹⁾

例ヘハ富力相均シト称セラルル奈良徳島ノ三四倍ヲ超ヘ、或ハ其繁盛多ク比ヲ見サル名古屋岡山等ノ上位ニ在リ誰レカ之ヲ以テ正鵠ヲ得タリトセンヤ。

そして、最後に出された陳情書③においては以下のように述べられている⁽²²⁾

当市宅地一坪当賃貸価格金参拾九銭五厘也。是レ富力相均シト稱セル奈良徳島ノ三四倍ニ相当シ、彼ノ東海道上ノ都会名古屋ニ比シテ尚ホ其負担ヲ凌駕シ去ルノ奇観ヲ呈セイ誰レカ其失当ニ驚カサルモノアランヤ。

これらの陳情書に記載されているように、明治39年の宅地地価修正法案において設定された和歌山の賃貸価格は宅地一坪当り39銭5厘であった。そして、この39銭5厘という賃貸価格が、経済的に同程度と見ている奈良や徳島の3～4倍であることや、「山陽道の中心」である岡山もしくは「東海道の枢軸」である名古屋やよりも高いことに、和歌山市民が「愕然」、「驚き」をもって見ているとしている。

では、この賃貸価格39銭5厘が実際どれほど高いものであるのかを、明治39年の第22回議会に参考資料として提出された「明治38年調 宅地賃貸価格時価地価段別調書」⁽²³⁾によって確認してみたい(表2)。

表2を見ると、和歌山市の賃貸価格とされている宅地一坪当り39銭5厘であるが、実際は和歌山県の賃貸価格である。これは陳情書に記されていた奈良、徳島、名古屋、岡山についても同じで県単位の価格を見ることが正しい。これを見ると奈良県の賃貸価格は12銭5厘で和歌山県の価格が約3倍であることがわかる。同じく徳島県は8銭9厘で和歌山県が約は4倍であった。そして陳情書の中で大都市として紹介されていた名古屋(価格は愛知県)は32銭1厘、岡山県が31銭といずれも和歌山県の賃貸価格の方が高いことがわかる。更に日本全体で見た場合、長崎県(1円59銭7厘)、東京府(1円7銭9厘)、大阪府(93銭2厘)、神奈川県(72銭4厘)、京都府(70銭4厘)、北海道(66銭3厘)、山口県(58銭6厘)、兵庫県(40銭6厘)、福岡県(40銭5厘)、高知県(39銭9厘)に次いで11番目という高位置となっている。

次に市部に限った賃貸価格で和歌山の位置づけを確認してみたい。明治38年当時、和歌山県下で市制を敷いていたのは和歌山市のみである。表2に示した市部部分の価格こそが和歌山市の純粋な賃貸価格(43銭7厘)と言える。これは陳情書において引き合いに出されていた奈良、

表2 明治38年における府県別の市街宅地一坪当たりの賃貸価格

| 府県名 | 賃貸価格（円） | | 府県名 | 賃貸価格（円） | |
|------|---------|-------|------|---------|-------|
| | 府県全体 | 市部 | | 府県全体 | 市部 |
| 北海道県 | 0.663 | 0.863 | 岩手県 | 0.082 | 0.068 |
| 東京府 | 1.079 | 1.108 | 青森県 | 0.114 | 0.136 |
| 京都府 | 0.704 | 0.804 | 山形県 | 0.051 | 0.053 |
| 大阪府 | 0.932 | 0.932 | 秋田県 | 0.114 | 0.135 |
| 神奈川県 | 0.724 | 0.746 | 福井県 | 0.225 | 0.346 |
| 兵庫県 | 0.406 | 0.479 | 石川県 | 0.171 | 0.205 |
| 長崎県 | 1.597 | 1.693 | 富山県 | 0.170 | 0.176 |
| 新潟県 | 0.229 | 0.399 | 鳥取県 | 0.139 | 0.110 |
| 埼玉県 | 0.189 | — | 島根県 | 0.101 | 0.084 |
| 千葉県 | 0.177 | — | 岡山県 | 0.310 | 0.411 |
| 茨城県 | 0.107 | 0.110 | 広島県 | 0.367 | 0.396 |
| 群馬県 | 0.191 | 0.213 | 山口県 | 0.586 | 1.010 |
| 栃木県 | 0.131 | 0.098 | 和歌山県 | 0.395 | 0.437 |
| 奈良県 | 0.125 | 0.140 | 徳島県 | 0.089 | 0.089 |
| 三重県 | 0.117 | 0.129 | 香川県 | 0.111 | 0.113 |
| 愛知県 | 0.321 | 0.408 | 愛媛県 | 0.121 | 0.080 |
| 静岡県 | 0.271 | 0.299 | 高知県 | 0.399 | 0.399 |
| 山梨県 | 0.350 | 0.350 | 福岡県 | 0.405 | 0.359 |
| 滋賀県 | 0.146 | 0.200 | 大分県 | 0.119 | — |
| 岐阜県 | 0.222 | 0.260 | 佐賀県 | 0.093 | 0.087 |
| 長野県 | 0.217 | 0.211 | 熊本県 | 0.237 | 0.261 |
| 宮城県 | 0.083 | 0.083 | 宮崎県 | 0.122 | — |
| 福島県 | 0.202 | 0.203 | 鹿児島県 | 0.134 | 0.134 |
| | | | 沖縄県 | 0.119 | 0.097 |

※京都市資産税課所蔵「宅地地価修正法案 参考資料」（『明治38年度調査 宅地賃貸価格 時価地価段別調査』所収）より作成。

徳島、名古屋、岡山も同じで、明治38年当時、県下で市制を敷いていたのは前記の都市のみである。表2をみると奈良市が14銭、徳島市が8銭9厘、名古屋市が40銭8厘、岡山市が41銭1厘で、県全体の賃貸価格同様に和歌山市の方が高い値が示されている。前記同様に日本全体の市部における賃貸価格を高い順に見ていくと、長崎県（1円69銭3厘）、東京府（1円10銭8厘）、山口県（1円1銭）、大阪府（93銭2厘）、北海道（86銭3厘）、京都府（80銭4厘）、神奈川県（74銭6厘）、兵庫県（47銭9厘）に次いで9番目と更に高位置となっている⁽²⁴⁾。

陳情書ではこの賃貸価格の高価格の原因を、政府及び税務局による賃貸価格調査にあるとしている。これについて陳情書には以下のように記されている⁽²⁵⁾

報告書①

自ラ土地ノ負税能力ヲ正確ニ計測センガ為メニ和歌山市賃貸価格調査会ヲ設ケ（中略）精査ニ努メ其結果別冊調査一覧表ヲ作りタリ

陳情書②

宅地ニ於ケル所得即チ負税能力トスル所ノ賃貸価格ノ計算甚タシク当ヲ誤リ権衡ヲ失フコ

ト真個ニ驚クニ堪エタリ。(中略) 此地価修正ハ従来ノ弊竇ヲ一掃シ宅地ノ負税能力ニ準シテ公平均等ノ賦課ヲナサンカ為メニ企テラレタルニ却テ杜撰スクノ如シ、即チ当市ノ如キハ更ニ誅求ヲ重シラレ塗炭ノ疾苦ヲ増シ、遂ニ地方都市ノ状態ヲ破壊セラシサントスルモ得ヘカラサルノ危機ニ迫レリ。此ニ於テハ市民挙テ該法案ノ議會通過ヲ否ミ又相謀テ和歌山市賃貸価格調査会ヲ設ケ下名等推サンテ委員トナリ負税能力ノ精査ニ従事スルコト五箇月漸ク別冊調査一覽表ヲ得タリ。

陳情書③

県民挙テ此法案ノ通過ヲ否認シ、而シテ市民ハ宅地賃貸価格調査ノ精粗ハ実ニ浮沈ノ岐ル所ナルヲ思ヒ相謀テ和歌山市賃貸価格調査会ヲ設ケ(中略) 別冊調査一覽表ヲ作製スル陳情書には「正確ニ計測」や「計算甚タシク当ヲ誤リ」などの文言が見え、和歌山市に設定された賃貸価格調査の結果が誤りであると言及している。また賃貸価格調査の誤りがもたらす悪影響についても「浮沈ノ岐ル所」や「塗炭ノ疾苦」、「地方都市ノ状態ヲ破壊」といった強い表現を用いている。そして、この賃貸価格調査の誤りを是正するために、和歌山市賃貸価格調査会を設け、自らの手によって現実に即した賃貸価格を設置するために「精査」を行なったとしている。更に陳情書②では「聞クニ尾道市ノ宅地賃貸価格カ税務署ノ計算セルトコロト市民ノ謂フトコロト一致セサルモノアリ為メニ管督局ハ税務署ニ再調ヲ命シタリ」⁽²⁶⁾として、尾道市で起きた宅地賃貸価格の再調査に触れ、和歌山市でも和歌山市賃貸価格調査会による調査結果を受け入れ、再調査を強く要求している。

4 明治39年における和歌山市の宅地時価及賃貸価格調査の特色

(1) 明治39年における和歌山市の宅地時価及賃貸価格調査の基準と方法

ここでは和歌山市賃貸価格調査会が賃貸価格は正のために行った時価及賃貸価格調査について具体的に見ていくことで、和歌山市の実態に即した賃貸価格を算出するための調査の特色を明らかにしていく。

明治39年4月～8月にかけて和歌山市賃貸価格調査会は和歌山市内における宅地の時価及び賃貸価格の調査を行ない、その結果を「和歌山市街宅地時価及賃貸価格表」としてまとめた⁽²⁷⁾。この調査における基準や方法について報告書では次のように記述されている⁽²⁸⁾。

当市ニ於テ宅地ヲ所有スルモノノ殆ント全部ハ其地上物件ヲモ所有スト云フモ敢テ過言ニアラス。故ニ今宅地ノミノ賃貸価格ヲ調査センニハ、勢イ先ツ地上物件ノ賃貸価格ヲ控除スルヲ順序トス。若シ夫レ両者ヲ分割スルノ当ヲ失セハ、地租ト家屋税ヲ混淆スルノ危険ニ陥ルヘキヲ以テナリ。

依テ本会ハ宅地賃貸価格ノ調査ニ当リ左ノ方法ヲ執リタリ。

第一、宅地時価ノ評定 従来行ハレタル売買価格ハ、幾多売買者間ノ事情区々一定セサ

ルモノアリ。然ラハ登記価格ニ據ランカ是亦可否俄ニ断スヘカラサルモノナリ。故ニ本会ハ当市ニ於テ最モ経験ニ富ミタル周旋業者襲名ニ托シテ時価ノ鑑定ヲ為サシメ其意見ヲ参酌セリ。

第二、家賃ノ調査 是レ当市ノ宅地賃貸価格調査上必要条件ノ一ナリ。依テ本会ハ各区委員及ヒ市内ノ重ナル家主（即チ地主）ヨリ此調査ノ材料ヲ蒐集シ、以テ宅地ト地上物件ノ賃貸価格ヲ分割スルノ参考ニ供シタリ。

第三、地主（地主タルト同時ニ家主）カ宅地ニ於ケル所得ニ就テノ意見ノ総合 縦令前記第一項第二項ノ如クニシテ既ニ宅地賃貸価格ノ概念ヲ領得スルモ、若シ地主（地主タルト同時ニ家主）ガ従来其宅地ノミニ於ケル所得ニ就テノ意見ヲ総合スルニアラサレハ、所謂土地ノ負担能力ヲ確定スルニ当リ實際ニ遠サカルノ迂ナシトセサルヲ以テナリ。

本会ハ以上ノ方法ヲ以テ各町各地番ニ就キ賃貸価格ノ調査ヲ進捗シ、月ヲ閲スルコト五終ニ大量観察ノ標準ヲ得、以テ幾多ノ数字中一定ノ普通性ヲ発見シ別表ヲ作製シタリ。要スルニ此一定ノ普通性トハ時価ノ五朱ヲ以テ其所得トナスモノ即チ是レナリ。元来宅地賃貸価格即チ宅地ニ於ケル所得ナルモノハ、其土地ノ利用ノ程度ニヨリテ自ラ等差ヲ生スルモノナリ。故ニ本会ハ之レカ調査ニ際シ表坪裏坪（場合ニヨリテハ中坪）ヲ区分スルニ当リ、奥行間数ハ全市ヲ通シテ一定スルヲ避ケタルガ如キ、是レ各町又ハ各地番ノ状況ニヨリテ土地利用ノ程度一様ナラサルヲ顧慮シタルヲ以テナリ。

市街宅地ノ劣等地即チ村落状態ヲ為セル箇所ニ在テハ、仮リニ之レヲ村落状態ト称スレトモ実ハ其土地ハ市街宅地ナルガ故ニ、利用ノ範囲ハ普通郡村宅地ヨリ尚ホ狭小ナルヲ認メタリ。故ニ今賃貸価格ノ八倍ヲ地価ト仮定シタル。

前記の内容から調査基準・方法をまとめると以下のようになる。

- ・建物などの物件を除いて純粹に宅地の時価を把握することに努めた。
- ・時価の査定は和歌山市賃貸価格調査会が任命した不動産関係業者が行った。
- ・賃貸価格は時価の100分の5と定めた。
- ・賃貸価格は土地利用の程度の違いや表坪、裏坪に区分する際に裏行の長さを一定にならないように考慮した。
- ・算出した賃貸価格と実際の土地からの所得について地主と摺り合わせを行う。
- ・賃貸価格の8倍を地価と仮定した。

上述の調査基準・方法と時価及び賃貸価格表⁽²⁹⁾を基に和歌山市賃貸価格調査会が提示する地租額決定へのプロセス見ていくと、①不動産関係者による対象地の時価査定。②対象地一坪当たりの時価の決定。③対象地一坪当たりの時価の100分の5を一坪当たりの賃貸価格として算出。④算出された賃貸価格と地主の意見を総合して賃貸価格を決定。⑤一坪当たりで示された賃貸価格を対象地の面積に換算して、対象地の賃貸価格を決定。⑥対象地の賃貸価格を8倍して地価を決定。⑦対象地の地価の2.5%の税率をもって算出し地租額が決定となる。

このように和歌山市独自の基準で賃賃価格を設定していったが、時価設定の基準や既存の宅地所得額など肝心な部分が表示されていない。この時価及賃賃価格調査が当時の経済状況に即した賃賃価格を提示するための調査だけに、当時の経済状況を知ることのできる情報の欠如は、調査結果の客観性に係わってくる問題である。

(2) 和歌山市街宅地時価及賃賃価格調査及び調査結果の特色

時価及賃賃価格調査は和歌山市内398町の一筆単位で調べられている。調査対象となった総坪数71万6678坪7合4勺、総賃賃価格8万5757円78銭2厘、一坪当りの賃賃価格12銭であった⁽³⁰⁾。本来であれば全町の整理結果を示すものであるが、未だ整理の途であることから、ここでは時価及賃賃価格調査において一坪当たり最高値の時価及び賃賃価格を示した本町一丁目と本町二丁目を事例に、この調査の特色と若干ではあるが調査結果の特色についての分析を試みたい。

表3は本町一丁目と本町二丁目における調査対象の土地、調査対象の面積、調査対象の位置、一坪当りの時価及び賃賃価格についてまとめたものである。また比較対象として公的な土地情報が記されている土地台帳から明治39年当時の本町一丁目及び本町二丁目の各筆の面積、地価、一坪当りの地価を示した(表4)。そして、調査対象となる土地の位置関係がわかるように明治39年当時の本町一丁目及び本町二丁目の土地区画復原図を作成した(図1)。

まずは時価及賃賃価格調査における対象の土地について見ていきたい。基本的には旧土地台帳に記載された土地区画と同じと思われる。それは表3の番地との合致状況を見てもわかる。ただ、表3において調査対象の土地を見ると「14(間口4間半～奥行13間半)」や「14(間口4間半～奥行13間半を除く)」などのように同じ地番であっても複数存在している。しかし、表3での同一地番内に複数存在する土地について、表4並びに図1で見ても分筆の形跡は確認

表3 和歌山市賃賃価格調査会による本町一丁目、本町二丁目の宅地賃賃価格調査結果

| 番号 | 町名 | 番地 | 位置 | 坪数(坪) | 一坪当時価(円) | 一坪当賃賃価格(円) |
|----|-------|--|--------|---------|----------|------------|
| 1 | 本町一丁目 | 12、13、14(間口4間半～奥行13間半) | 北端両側 | 182.40 | 34.000 | 1.700 |
| 2 | 本町一丁目 | 15、16 | ブラクリ丁筋 | 55.71 | 25.200 | 1.260 |
| 3 | 本町一丁目 | 1～11・17～22・14(間口4間半～奥行13間半を除く) | 本通り | 1862.03 | 20.500 | 1.025 |
| 4 | 本町一丁目 | 23 | 本通り | 127.06 | 13.000 | 0.650 |
| 5 | 本町二丁目 | 1(間口4間半～奥行13間半)、26(間口4間半～奥行13間半) | 南端東側角 | 121.50 | 34.000 | 1.700 |
| 6 | 本町二丁目 | 1(奥行13間半を除く) | ブラクリ丁筋 | 38.22 | 25.200 | 1.260 |
| 7 | 本町二丁目 | 1(間口4間半～奥行13間半を除く)、26(間口4間半～奥行13間半を除く) | 本通り | 147.78 | 15.800 | 0.790 |
| 8 | 本町二丁目 | 2～25 | 本通り | 2176.59 | 13.000 | 0.650 |

※和歌山市賃賃価格調査会(1907)「和歌山市街宅地時価及賃賃価格表」(『和歌山市市街宅地時価及賃賃価格』所収)より作成。

表 4 明治39年時点の本町一丁目、本町二丁目の土地情報

| 本町一丁目 | | | | 本町二丁目 | | | |
|-------|--------|--------|----------------|--------|--------|--------|----------------|
| 地番 | 面積(坪) | 地価(円) | 1 坪当の地価 (円) | 地番 | 面積(坪) | 地価(円) | 1 坪当の地価 (円) |
| 1 | 142.91 | 272.82 | 54.56 | 1 | 142.17 | 359.97 | 71.99 |
| 2 | 97.75 | 186.61 | 37.32 | 2 | 62.85 | 90.38 | 18.08 |
| 3 | 56.30 | 120.31 | 24.06 | 3 | 61.43 | 88.34 | 17.67 |
| 4 | 130.59 | 312.50 | 62.50 | 4 | 72.01 | 103.55 | 20.71 |
| 5 | 82.49 | 220.99 | 44.20 | 5 | 73.51 | 105.71 | 21.14 |
| 6 | 62.31 | 149.11 | 29.82 | 6 | 81.70 | 117.49 | 23.50 |
| 7 | 104.66 | 250.45 | 50.09 | 7 | 60.79 | 87.42 | 17.48 |
| 8 | 184.66 | 441.89 | 88.38 | 8 | 102.69 | 147.68 | 29.54 |
| 9 | 62.61 | 149.83 | 29.97 | 9 | 71.34 | 102.59 | 20.52 |
| 10 | 127.36 | 304.77 | 60.95 | 10 | 71.22 | 102.41 | 20.48 |
| 11 | 25.14 | 34.17 | 6.83 | 11 | 164.08 | 235.95 | 47.19 |
| 12・13 | 60.75 | 141.21 | 28.24 | 12 | 24.85 | 37.82 | 7.56 |
| 14 | 70.94 | 201.12 | 40.22 | 12-1 | 56.64 | 48.94 | 9.79 |
| 15 | 25.78 | 39.24 | 7.85 | 12-2 | 36.76 | 31.76 | 6.35 |
| 16 | 29.93 | 45.55 | 9.11 | 12-3 | 62.52 | 60.46 | 12.09 |
| 17 | 182.79 | 437.42 | 87.48 | 12-3-イ | 63.47 | 61.38 | 12.28 |
| 18 | 138.10 | 380.47 | 76.09 | 12-4 | 37.09 | 56.45 | 11.29 |
| 19-1 | 121.86 | 291.61 | 58.32 | 13 | 133.61 | 203.35 | 40.67 |
| 19-2 | 62.04 | 148.46 | 29.69 | 14 | 216.06 | 310.69 | 62.14 |
| 20 | 81.76 | 195.65 | 39.13 | 15 | 50.69 | 72.89 | 14.58 |
| 21 | 103.27 | 247.13 | 49.43 | 16 | 52.73 | 75.83 | 15.17 |
| 22 | 145.54 | 311.02 | 62.20 | 17 | 70.26 | 101.03 | 20.21 |
| 23 | 127.06 | 172.68 | 34.54 | 18 | 50.29 | 72.32 | 14.46 |
| | | | | 19 | 62.57 | 89.98 | 18.00 |
| | | | | 20 | 72.27 | 103.92 | 20.78 |
| | | | | 21 | 51.34 | 73.83 | 14.77 |
| | | | | 22 | 49.55 | 71.25 | 14.25 |
| | | | | 23 | 58.89 | 84.68 | 16.94 |
| | | | | 24 | 59.82 | 86.02 | 17.20 |
| | | | | 25 | 82.29 | 118.33 | 23.67 |
| | | | | 26 | 228.35 | 578.18 | 115.64 |

※ 1 和歌山地方法務局所蔵 旧土地台帳「本町一丁目」、「本町二丁目」をもとに作成。

※ 2 明治39年12月31日時点の値。

※ 3 地価、一坪当の地価ともに厘を四捨五入。

することができない。このことから時価及賃貸価格調査では現行租税対象である土地台帳上の土地区画とは異なる調査対象を一部で設定していたことになる。それは坪数からも言える。表 3 の本町一丁目23番地の坪数126.06坪や本町一丁目15番地と16番地を合わせた坪数55.71坪のように、表 4 の同地番と坪数が合致する場合もあるが、時価及賃貸価格表の坪数のほとんどが表 4 の坪数と合致しない。例えば、表 3 において最高値を示した本町一丁目12番地、13番地、14番地（間口 4 間半～奥行13間半）の合算坪数182.40坪は、表 4 の本町一丁目12番地、13番地、14番地の合算坪数131.69坪と大きくかけ離れたものになっている。ただし、今のところ調査対象の土地を明確にすることは難しく、これについては今後の課題と言える。

時価及賃貸価格調査の特色として、時価及び賃貸価格の分布傾向が挙げられる。表3で本町一丁目及び本町二丁目の一坪当りの時価及び賃貸価格を見ると、高い方（カッコ内は賃貸価格）から34円（1円70銭）、25円20銭（1円26銭）、20円50銭（1円2銭5厘）、15円80銭（79銭）、13円（65銭）と五つに分類されている。この分類された土地の位置関係を図1で確認すると、空間的連続性を見出すことができる。つまり、本町一丁目及び本町二丁目において最高価格である34円（1円70銭）とその次に高い25円20銭（1円26銭）に分類される土地の全てがぶらくり丁筋に集中し、20円50銭（1円2銭5厘）に分類される土地は本町通の本町一丁目側に存在する土地である。そしてこの2町間で最低価格である13円（65銭）の土地は本町通の本町二丁目側に集中している。これは時価及び賃貸価格を一時的に設定したことによるものと思われるが、ここまでの明確な空間的連続性を表4では見出すことができない。

表4における高地価の土地区画を図1で見ると、分散的に分布していることがわかる。そして、これらの土地区画は一様に面積が100坪を超える大きな土地区画ばかりである。しかし、面積に比例して地価額大くなることは至極当然である。そこで時価及賃貸価格調査表と同様に一坪当りの地価を求めた結果、ほぼ前述の100坪を超える土地区画と合致した。

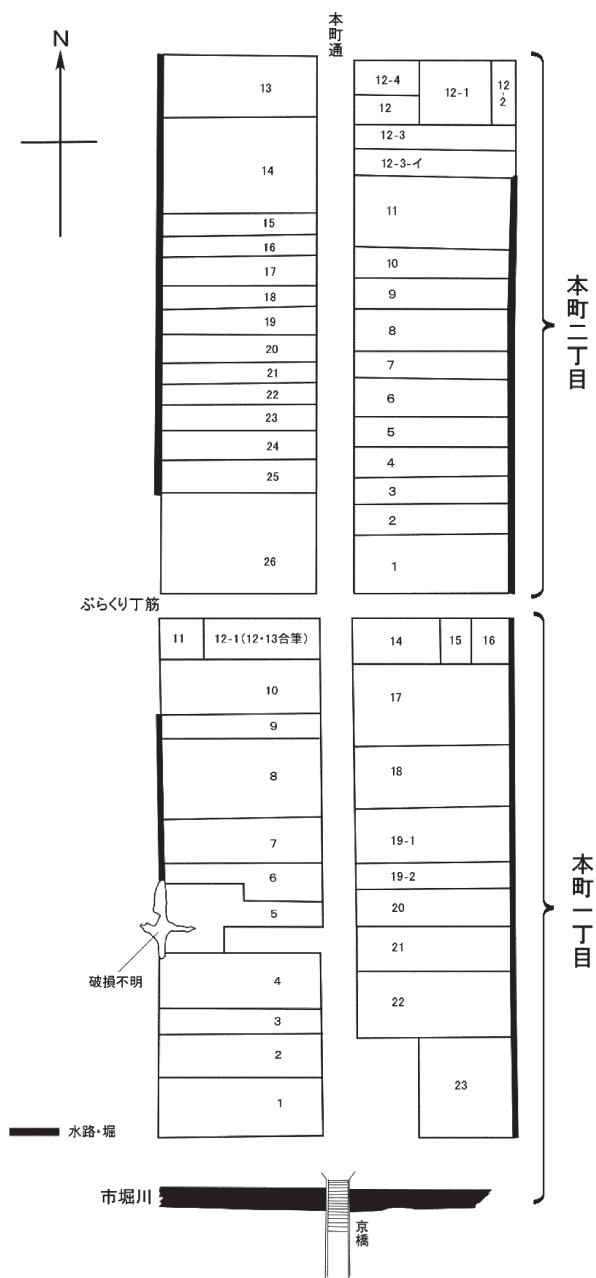


図1 明治39年当時の本町一丁目、二丁目の土地区画情報
※和歌山地方法務局所蔵、旧土地台帳「本町一丁目」、「本町二丁目」旧土地台帳付属地図「本町一丁目」、「本町二丁目」をもとに作成。

本稿で取り上げた本町一丁目・二丁目の土地区画は、図1からもわかるように奥行きが一定の短冊形を成している。このような場合、土地の価値に大きく影響を与えるものは間口の大小となる。このことは表4に示された現行租税対象である土地区画の地価が、前近代的な土地の価値基準である間口の大小に比例して地価の高低が決められていたことになる。つまり明治39年当時においてもなお和歌山市では、依然前近代の土地価値を基準にした租税が課せられていたことになる。それに対して賃貸価格調査会による時価及賃貸価格調査結果は、分布傾向からして街路を基準としていることがわかる。つまり街路の重要度がその街路に面する土地区画の価値に大きく影響していると言える。賃貸価格調査会は前近代的な土地の価値に囚われず、当時の経済状況を反映した賃貸価格を設定していたと言える。

5. おわりにかえて

本稿は明治39年の第22回議会に提出された宅地地価修正法案に対して一地方都市である和歌山市の反応や対応について、その中でも活発な動きを見せた和歌山市賃貸価格調査会の行動を中心に整理を行った。その結果、以下のようなことが明らかになった。

①和歌山市に設定された賃貸価格が全国的に見ても高価格であり、実態経済を反映していないとして再調査を要求した。

②再調査要求の根拠資料にするために、和歌山市賃貸価格調査会によって和歌山市の経済状況を反映した賃貸価格調査が行われた。

③和歌山市賃貸価格調査会による時価及賃貸価格調査は独自の方法で調査し、賃貸価格を算定した。

④調査対象の土地の一部については、現行租税対象である土地台帳に記載された土地区画とは別の独自の調査対象が設定されていた。

⑤土地の価値基準としては、現行租税対象である土地区画が間口の大小差という前近代的な基準であったのに対し、時価及賃貸価格調査では街路を価値基準とした価格が設定されていた。

以上のように明治39年の宅地地価修正法案に対する和歌山市民の反応や対応を見てきたが、課題もいくつか残った。今回は本町一丁目、本町二丁目という限れた範囲での分析であり、和歌山市全体から見た時価及賃貸価格調査の傾向を明らかにすることができなかった。また、この明治39年の宅地地価修正法案に対する反応や対応が、その後の宅地地価修正法案への影響の有無も確認することができなかった⁽³¹⁾。これらのことは今後の課題としたい。

〔注〕

- (1) 地租対象としては「地価」であるが、実態は賃貸価格を基に算出された数値である。
- (2) 牛米務（2007）「解題」（税務大学校租税史料館編『地租関係史料集Ⅰ～地租改正から宅地地価修正まで～』、大蔵財務協会、所収）、7～35頁。

- (3) 西野敏雄 (1998) 「地価問題と北海道の税務行政組織(5)」、比較法制研究21号、117～158頁、同 (1999) 「地価問題と北海道の税務行政組織(6)」、比較法制研究22号、115～149頁。
- (4) 前掲(2)、10～11頁。
- (5) 和歌山市賃貸価格調査会 (1907) 『和歌山市市街宅地時価及賃貸価格』、和歌山市賃貸価格調査会。
- (6) 前掲(2)、9頁。
- (7) 前掲(2)、22～23頁。
- (8) 京都市資産税課所蔵『明治39年度 地価修正調査書』。
- (9) 前掲(8)。
- (10) 前掲(3)、(1998) 132～133頁。
- (11) 前掲(2)24頁。牛米によると地価を賃貸価格の10倍という数字の算出方法として「地租(地価の2.5%)、地租以外の公課(同1%)、修繕費(賃貸価格の5%)、地主の純益(地価の6%)とし、これを元本価格に還元」としている。
- (12) 前掲(8)。
- (13) 前掲(5)、2～3頁。
- (14) 和歌山県史編さん委員会編 (1978) 『和歌山県史 近現代史料四』、和歌山県、333頁。
- (15) 前掲(5)、3頁。
- (16) 前掲(5)、3頁。
- (17) 前掲(5)所収「和歌山市市街宅地時価及賃貸価格表」40～112頁。
- (18) 前掲(5)、16～39頁。
- (19) 前掲(5)、16～39頁。
- (20) 前掲(5)、16～19頁。
- (21) 前掲(5)、23～27頁。
- (22) 前掲(5)、31～36頁。
- (23) 前掲(8)。
- (24) ただし、一道府県に複数市が存在する場合は合算されている。上位9道府県の明治38年時点における市制数は長崎県2市、東京府1市、山口県1市、大阪府2市、北海道0(ここでは函館区を1市とみなす)、京都府1市、神奈川県1市、兵庫県2市である。
- (25) 前掲(5)、16～36頁。
- (26) 前掲(5)、26～27頁。
- (27) 前掲(5)、40～112頁。
- (28) 前掲(5)、13～15頁。
- (29) 前掲(5)、40～113頁。記載項目としては上から順に「町名」、「番地」、「備考」(位置)、「坪数」、「一坪当時価」、「一坪当賃貸価格」、「計」(坪数と一坪当賃貸価格を乗算)となっている。
- (30) 前掲(5)、40頁。
- (31) 前掲(14)、352頁。その後については、明治41年(1908)の帝国議会に提出された地価修正案の中で和歌山市の一坪当りの賃貸価格が28銭1厘に引き下げられた。陳情書にも現れた岡山市は34銭7厘、徳島市は22銭8厘、奈良市は17銭9厘となった。これによって和歌山市の賃貸価格は岡山市の下位になり、徳島市や奈良市との差が徳島市1.2倍、奈良市1.5倍と縮まった。結果からみると、和歌山市の懸案であった不均衡さは解消している。ただし、この結果が和歌山市による反対運動によって生じたものであるかは不明である。

(きむら だいすけ 非常勤講師)

2017年11月15日受理